

LAS VILLAS DE MAR DE PULPÍ 2ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

FUNDAMENT

Gemäß der geotechnischen Untersuchung wurde für die Fundamentierung ein System aus isolierten und in beiden Richtungen verstrebt Streifenfundamenten und Verbunddecke zur ordnungsgemäßen Erdbebbensicherheit gewählt.

TRAGWERK

Der Rohbau dieses Bauprojekts soll mittels Metall- und Betonpfeilern, Bindwerk in den Etagenböden und massiven Platten an den Treppen ausgeführt werden.

Die Veranda, die nicht überdachte Terrasse und der Fußgängerweg werden auf einer Stahlbetonplatte errichtet. Alle metallischen Bewehrungselemente des Rohbaus sind mit einem Erdungsring verbunden, der gegebenenfalls auftretende Ladungen aus dem Gebäude leitet.

BEDACHUNG

Die Terrassen im ersten Obergeschoss und die Sonnenterrassen sind begehbare Flachdächer aus Beton mit Gefälle, Abdichtung mit Bitumenbeschichtung, Wärmedämmung auf der Basis von extrudierten Polystyrolplatten (Stärke berechnet nach DB-HE, dem Technischen Regelwerk des Bauwesens) mit Belag aus witterungsbeständigem Steinzeug.

In den Wohnungen ohne begehbare Sonnenterrassen sind die Dächer im ersten Obergeschoss und der Sonnenterrasse nicht begehbare Flachdächer für die Aufstellung der Außengeräte der Luftwärmepumpen. Sie bestehen aus Beton für die Neigungsbildung, einer Abdichtung mit Bitumenbeschichtung, Wärmedämmung aus extrudierten Polystyrolplatten (Stärke berechnet nach DB HE) und Abschluss aus Kiesbelag.

FASSADE

Bei der Gestaltung dieser Wohnanlage wollen wir die Optik eines mediterranen andalusischen Dorfes beibehalten, aber auch Elemente einbeziehen, die eine Entwicklung hin zu einer moderneren Linie darstellen.

Über die gesamte Außenwand werden Natursteinverkleidungen mit weißen Wänden, Grau- und Brauntönen in rustikaler Optik kombiniert, um einige Felder der Außenwand in einem harmonischen und abwechslungsreichen Gesamteindruck hervorzuheben. Terrassen mit begrünten Pflanzkübeln und Glasgeländern.

Die Außenwand wird als Doppelwand ausgeführt. Die Außenlage besteht aus Ziegelmauerwerk und weißem Zementmörtel. Sie wird mit einer witterungsbeständigen Kunststofffarbe oder Natursteinverkleidung abgeschlossen. Die Innenlage besteht aus Gipskartonplatten auf Profilen aus verzinktem Stahl. Zwischen den beiden Lagen besteht eine Luftkammer mit Wärmedämmung (Stärke berechnet gemäß DB HE), um einen optimalen Wärme- und Schallschutz zu gewährleisten.

Die Terrassen bestehen aus verputzten und weiß gestrichenen Mauerwerksbrüstungen, Geländern aus Sicherheitsglas und Pflanzgefäßen. Diese werden vollständig bepflanzt und mit einer Tröpfchenbewässerung mit Programmiervorrichtung ausgestattet.

Die Sonnenterrassen sind außerdem mit Geländern aus Sicherheitsglas in Metallträgern ausgestattet, um den Ausblick auf das Meer zu gewährleisten.



MAUERWERK UND ISOLATION

Die Trennwände zwischen den Wohnungen bestehen aus einer Doppellage Gipskartonplatten auf Profilen aus verzinktem Stahl, Schalldämmung mit Steinwolle und Zwischentrennwand aus Metallfolie. Diese Lösung gewährleistet die notwendige Schallsolierung.

Die Innenwände der einzelnen Wohnungen werden ebenfalls mit Gipskartonplatten auf Profilen aus verzinktem Stahl hergestellt und verfügen über Schallsolierung mit Steinwolle.

Die Erdgeschosse sind mit einer Wärmedämmung auf Basis von extrudiertem Polystyrol ausgestattet.

Erd- und Obergeschosse sind außerdem mit Trittschalldämmung ausgestattet.

Beide Lösungen gewährleisten den Komfort im Innern der Wohnung.

INNENVERKLEIDUNG

Ausführung mit Dispersionsfarbanstrich auf Gipskartonplatte (*Farbwahl möglich).

Alle Wohnungen verfügen über abgehängte Decken aus Gipskartonplatten und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe für Innenbereiche.

Die abgehängte Decke in den Bädern enthält Zugänge für die fachgerechte Instandhaltung der Klimaanlage.

FLIESENBODEN UND KACHELTÄFELUNG AUSSEN

Der Bodenbelag von Veranden und Terrassen besteht aus geschliffenem Feinsteinzeug, das sich durch hervorragende Festigkeit und lange Haltbarkeit auch in Außenbereichen auszeichnet.

FLIESENBODEN UND KACHELTÄFELUNG INNEN

Bodenbelag aus geschliffenem Feinsteinzeug in der gesamten Wohnung (*Individuelle Gestaltung möglich).

Verkachelung aus HOCHWERTIGEM Steinzeug vom Fußboden bis zur Decke an den Badwänden. In den Küchen ist nur die sichtbare Wandfläche verkachelt (*Individuelle Gestaltung möglich).

HOLZARBEITEN UND AUSSENVERGLASUNG

Die Fenster- und Türrahmen außen bestehen aus PVC-Profilen in Holzoptik, Doppelverglasung mit Luftkammer.

Aluminium-Fensterläden in derselben Verarbeitung wie die Fenster werden ebenfalls installiert.

Die Tür zum Wirtschaftsraum ist aus weiß lackiertem Aluminiumprofil, Doppelverglasung mit Luftkammer in lichtdurchlässiger Ausführung.

HOLZARBEITEN UND INNENVERGLASUNG

Gepanzerte Wohnungstür mit Türspion und Sicherheitsschloss, die Außenseite in derselben Farbe wie die Außenfenster und -türen, die Innenseite in der gleichen Ausführung wie die Durchgangstüren (*Individuelle Gestaltung möglich).

Die Durchgangstüren sind lackiert (*Farbauswahl möglich). Einbauschränke mit Schiebe- und/oder Flügeltüren in derselben Oberflächenausführung wie die Durchgangstüren, Innenauskleidung mit Melamin in Textiloptik; sie enthalten Schubladenelement, Hochablage und Kleiderstange.

INSTALLATION UND SANIERUNG

Deckenleitungsnetz in der Immobilie mit PVC-Rohren.

Die Bäder verfügen über:

- Elektrische Fußbodenheizung.
- HOCHWERTIGE Sanitärausstattung.
- Unterputz-Spülkästen in allen Bädern.
- Duschtassen aus Synthetikmaterial mit Schiefertextur und mit integrierter Duschtrennung aus Glas. Im Badezimmer 1 wird ein Waschtisch mit Doppelwaschbecken und einem unteren Modul mit Schubladen eingebaut.
- Alle Bäder sind mit Waschtisch und Spiegel ausgestattet.
- Über den Waschbecken aller Bäder sind LED-Leuchten angebracht.
- HOCHWERTIGE Armaturen mit Einhandmischern in Bädern und Küche.
- Das Bad im ersten Obergeschoss verfügt über eine Duschsäule mit Massagedüsen und eingebautem Deckensprinkler für einen natürlichen Regeneffekt.

Künstliche Belüftung in der gesamten Wohneinheit, einschließlich Küche und Bäder, gemäß den in Spanien geltenden technischen Normen für Hochbauten (Código Técnico de la Edificación).

Wasserhähne auf der Terrasse und im Garten.

ELEKTRIK

Jede Wohneinheit verfügt über eine leistungsstarke Elektroinstallation mit 9,2 kW möglicher Leistung (die vertraglich vereinbarte Leistung von 6,9 kW kann auf Wunsch des Kunden erhöht werden). HOCHWERTIGE Schalter und Steckdosen.

TV-Buchsen sind im Wohnzimmer, in den Schlafzimmern sowie auf Veranda, Terrassen im ersten Obergeschoss und Sonnenterrasse vorgesehen.

Außerdem RJ45-Anschlüsse im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern.

SCHLOSSEREI

Feste Sicherheitsgitter an Fenstern und Falzgitter an Terrassentüren im Erdgeschoss, alle in derselben Farbe lackiert wie die Außentüren und -fenster.

Das Treppengeländer zum ersten Obergeschoss und zur Sonnenterrasse ist aus in weißer Farbe wärmelackiertem Metall. Die Einfriedung der Gärten und die Zugangstüren und -tore sind aus Metall mit Rostschutzlackierung.

KÜCHE

Vollständig möbliert mit Ober- und Unterschränken bis zur Decke (individuelle Gestaltung möglich). Arbeitsplatte in Quarzoptik (Marke Silestone, Compac oder ähnlich) mit Abtropffläche und Überhang zum Wohnzimmer in Tresenform (*Farbauswahl möglich). Das Spülbecken befindet sich unter der Arbeitsplatte. Sanft-schließende Schubladen. Abzugshaube in Oberschrank integriert. Platz für den Einbau von Spülmaschine und Kühlschrank mit Dekorplatte (siehe Detailansicht) sowie Säule für den Einbau von Backofen und Mikrowelle (Haushaltsgeräte nicht inbegriffen, optional).

GALERIEN

Die Abschlusswände der Hauswirtschaftsräume bestehen aus Fertigbeton-Gitterwerk, weiß angestrichen. Sie sind mit Kabelauslass, Erdgastherme, Warmwasser-Wärmetauscher und Installation für Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet. Die Innenwände sind weiß mit Zement verputzt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

KLIMATISIERUNG UND WARMWASSERBEREITUNG DURCH AEROTHERMIE

Für den Einbau der Klimaanlage (heiße und kalte Luft) wird ein Luftverteilungsnetz verwendet. Pro Haus werden zwei



Innengeräte verbaut. Die Außengeräte oder Wärmepumpen werden auf dem Dach angebracht, während die Innengeräte in den begehbaren Decken der Badezimmer untergebracht werden. Das Regelthermostat wird im Wohnzimmer und im Hauptschlafzimmer angebracht.

Die Erzeugung von Warmbrauchwasser (DHW) wird mittels kompakter Luft/Wasser-Wärmepumpe mit einem 150-Liter-Tank in einem Zwischengang gewährleistet. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Elektroboiler bietet sie Energieeinsparungen und ist mit einer zusätzlichen Gasheizung ausgestattet.

Elektrische Fußbodenheizung wird in allen Badezimmern installiert.

SICHERHEIT

Sofern dieser Service mit der Alarmzentrale vereinbart wird, können Sie ein Sicherheitssystem mit folgenden Elementen nutzen:

- o Steuerzentrale mit direkter Kommunikation über Mobilfunktechnik mit der Sicherheitsfirma, Festnetz-Telefonanschluss nicht notwendig. Aktivierung/Deaktivierung mit persönlichem Schlüssel.
- o Eindringungsmelder mit Mikrokamera und Blitzlicht für Nachtsicht. Sprechverbindung und Bildübertragung an die Steuerzentrale des Sicherheitsunternehmens und das Mobiltelefon des Wohnungseigentümers.

TELEKOMMUNIKATION

Die Breitband-Glasfaseranschlüsse für die Telekommunikationsdienste befinden sich gemäß der gültigen Gesetzgebung im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern.

WLAN-Router-Installation in den Wohnungen. Installation von Anlagen für den kostenlosen TV-Empfang in den Sprachen Spanisch, Russisch, Französisch, Englisch und Deutsch. Digitaler HD-Satellitenempfänger in jeder Wohnung. Es besteht die Möglichkeit, eine kostenpflichtige Kanalplattform für Fernsehen in skandinavischen Sprachen und Englisch zu abonnieren. Mithilfe eines eigenen belgischen Decoders ist auch der Empfang von einigen belgischen (flämischen) TV-Kanälen möglich.

GÄRTEN

Die Gärten im Erdgeschoss sind mit einer überdachten Veranda mit Oberfläche aus Feinsteinzeug für Außenbereiche ausgestattet. Der Zugangsweg zur Veranda vom Außenzugang und der offenen Terrasse sind im gleichen Material ausgeführt. Ausgestattet mit Kabelauslass und TV-Anschluss.

Der restliche Garten verfügt über Kiesbelag auf Mutterboden und einer Folie gegen Wurzeln.

Zypressenbäume als Grundstückabgrenzung, Bäume und Begrünung mit Tröpfchenbewässerung mit Programmiervorrichtung. Außerdem ist ein Wasseranschluss vorhanden.

Der Abschluss der Parzellen ist folgendermaßen gestaltet:

Abgrenzung zum öffentlichen Raum: Bestehend aus einer geschlossenen Mauer mit weißem Zementputz und Anstrich mit glatter Dispersionsfarbe für Außenbereiche in unterschiedlicher Höhe (höchstens 1,00 m von außen gemessen) und Beschlägen mit Rostschutzlackierung. Die Gesamthöhe der Begrenzung beträgt im ungünstigsten Fall 1,80 Meter.

o Abgrenzung zur angrenzenden Doppelhaushälfte: geschlossene Mauer aus Betonblock mit 1,80 m Höhe.

o Abgrenzung zur vorderen und rückwärtigen Parzelle (Nord und Süd): geschlossene Mauer mit unterschiedlicher Höhe (mindestens 0,40 m) und Maschendrahtzaun.

Die Eingangstore für Fahrzeuge und Fußgänger sind aus Metall und erhalten einen Anstrich mit Rostschutzfarbe.

Es wird ein Fertigbaugrill aufgestellt.

Das Fußgängertor ist mit einem automatischen Toröffner ausgestattet.

Einbaumöglichkeit eines Swimmingpools mit Dusche zum Festpreis.

KELLER

Alle Wohnungen sind mit einem Keller mit natürlicher Lüftung und Tageslicht ausgestattet.

Die Kellerböden werden mit Bodenplatte aus Betonestrich und die Wände aus unbehandeltem Beton übergeben, die Leitungen sind sichtbar verlegt.

Die Treppe zum Keller ist mit dem gleichen Bodenbelag versehen wie das Innere der Wohnung.

Alle Keller sind für den Einbau einer Toilette und einer Grube für die Installation einer Pumpe vorgesehen (nicht im Lieferumfang enthalten).

PARKPLÄTZE

Alle Wohnungen verfügen über zwei oberirdische Stellplätze auf jeder Parzelle, Größe 3x5 Meter, Belag aus Kies und Betonfahrsspur. Der Stellplatz nahe an der Wohnung ist mit einem 3x5 Meter großen Metalltragwerk mit Textilabdeckung überdacht. Von Hand zu betätigendes Einfahrtstor für Fahrzeuge (motorisiertes Öffnen als Option zum Festpreis).

DACHTERRASSE

Je nach Wohnungstyp ist eine Sonnenterrasse mit direktem Zugang von der Wohnung aus über eine private Treppe enthalten. Diese Treppe wird durch ein motorisiertes, vollautomatisches und schallgedämmtes Faltdachsystem überdacht. Die Sonnenterrasse ist außerdem mit Dusche, Wasseranschluss, Kabelauslass und TV-Anschluss ausgestattet.

PERSONALISIERUNG DER WOHNUNG

Die folgenden Ausführungen können innerhalb der angegebenen Fristen kostenlos gemäß dem Katalog für individuelle Gestaltung ausgewählt werden:

- Bodenbelag:

- Wohnungen 1 29/12/23
- Wohnungen 3 31/03/24
- Wohnungen 4 09/03/24

- Verkleidung von Badezimmern und Küchen:

- Wohnungen 1 21/01/24
- Wohnungen 3 21/04/24
- Wohnungen 4 30/03/24

- Holzarbeiten:

- Wohnungen 1 09/02/24
- Wohnungen 3 10/05/24
- Wohnungen 4 18/04/24

- Küchenmöbel:

- Wohnungen 1 15/02/24
- Wohnungen 3 15/05/24
- Wohnungen 4 24/04/24

- Küchenarbeitsplatte:

- Wohnungen 1 09/02/24
- Wohnungen 3 09/05/24
- Wohnungen 4 18/04/24

- Anstrich:

- Wohnungen 1 01/02/24

- Wohnungen 3 01/05/24
- Wohnungen 4 10/04/24

**Auf sämtliche Wohnungen werden gemäß den Bestimmungen des spanischen Baugesetzes 38/99 vom 5. November 1999 (Ley de Ordenación de la Edificación - LOE) zehn Jahre Garantie für grundlegende Baumängel gewährt. Oben genannte Materialien können im Ermessen der Bauleitung durch andere gleich- oder höherwertige Materialien ersetzt werden.

BERICHT ÜBER QUALITÄTEN, DATUM:

07.05.2025

NOTA INFORMATIVA

Die Übersetzung dieser Baubeschreibung ist eine Gefälligkeitsleistung unseres Unternehmens. Sie dient lediglich der Information und hat keine rechtliche Wirkung. Daher ist im Falle eines Widerspruchs oder bei Auslegungsfragen die spanische Fassung maßgeblich.

DETALLE

MITTEILUNG ZU DEN EINBAUGERÄTEN

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde! Falls Sie sich beim Kauf Ihrer Immobilie gegen den Erwerb des Haushaltsgerätepacks entschieden haben, müssen Sie bei eigenständigem Kauf berücksichtigen, dass Ihre Küchenmodule für Einbaukühlschrank und Einbau-Geschirrspüler vorgesehen sind, deren Abmessungen etwas kleiner sind als die der handelsüblichen Geräte.

In Anhang 1 und 2 finden Sie die genauen Abmessungen der in unserem Bauvorhaben installierten Haushaltsgeräte. Diese Maße sind auch in den Ausstattungskatalogen festgehalten. Außerdem sind in den Anhängen die genauen Abmessungen der für die Installation dieser Haushaltsgeräte in der Küche vorgesehenen Einbaunischen angegeben.

Anhang 1 – Einbau-Kühl- und Gefrierschrank

Abmessungen der Einbaunische des Küchenmoduls: Höhe: 178 cm – Breite: 56 cm – Tiefe: 55 cm

Hersteller: AEG – Modell: SCE818E6TS – Nutzinhalt: 254 l – Abmessungen des Haushaltsgeräts: Höhe: 177,2 cm – Breite: 54,8 cm – Tiefe: 54,9 cm

Hersteller: ELECTROLUX – Modell: ENT8TE18S – Nutzinhalt: 254 l – Abmessungen des Haushaltsgeräts: Höhe: 177,2 cm – Breite: 54,8 cm – Tiefe: 54,9 cm

Anhang 2 – Einbau-Geschirrspüler

Abmessungen der Einbaunische des Küchenmoduls: Höhe: 82 cm – Breite: 60 cm – Tiefe: 57 cm

Hersteller: AEG – Modell: FSB52637P – Anzahl Maßgedecke: 13 – Abmessungen: Höhe: 81,8 cm – Breite: 59,6 cm – Tiefe: 55 cm

Hersteller: ELECTROLUX – Modell: EEQ47200L – Anzahl Maßgedecke: 13 – Abmessungen: Höhe: 81,8 cm – Breite: 59,6 cm – Tiefe: 55 cm

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Alle Wohnungen erfüllen die geltenden Brandschutzvorschriften (DB-SI – CTE).



Solicita información en la oficina de venta TM más cercana a tu domicilio o ponte en contacto con nosotros en el teléfono **902 15 15 12** o en la dirección de email **comercial@tmgrupoinmobiliario.com**

TM GRUPO INMOBILIARIO